

Webb & Knapp (Canada) Limited


AR42

Fifth Annual Report

1960

File

APR 10 1961



Digitized by the Internet Archive
in 2024 with funding from
University of Alberta Library

https://archive.org/details/Webb2292_1960

Directors

*Louis-Philippe Gélinas	President, Geoffrion, Robert & Gélinas, Inc.
Albert Edward Grauer	Chairman, British Columbia Power Corporation, Limited
*Leslie W. Haslett	Executive Vice-President, Webb & Knapp (Canada) Limited
John David Johnson	Chairman, Canada Cement Company, Limited
*Graham Dale Mattison	Partner, Dominick & Dominick
*Lazarus Phillips, Q.C.	Partner, Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman
Neil F. Phillips	Partner, Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman
Geoffrey Edmund Phipps	President, Dominion Securities Corporation Limited
Jean Hector Raymond, Q.C.	President and Managing Director, Alphonse Raymond, Limitée
Nicholas Miklos Salgo	President, Nicholas Salgo & Company, Inc.
W. Dent Smith	President, Terminal Warehouses Limited
John Clarence Udd	President, Strategic Materials Corporation
William C. Warren	Dean, School of Law, Columbia University
*Colin Wesley Webster	President, Canadian Import Company
*William Zeckendorf	President, Webb & Knapp (Canada) Limited
*William Zeckendorf, Jr.	Vice-President, Webb & Knapp (Canada) Limited

**Member, Executive Committee*

Officers

William Zeckendorf	President
Leslie W. Haslett	Executive Vice-President
Frederick G. Flemming	Vice-President
David S. Owen	Vice-President
James A. Soden	Vice-President & Secretary
William Zeckendorf, Jr.	Vice-President
Ronald R. Lanthier	Treasurer
G. Dale Rediker	Comptroller & Assistant Treasurer
John H. Baker	Assistant Vice-President
Edward R. Loftus	Assistant Vice-President
David G. Philpott	Assistant Vice-President
Robert L. Munro	Assistant Secretary
Joseph H. Porteous	Assistant Secretary

Trustee for Notes

Montreal Trust Company

Transfer Agent

Montreal Trust Company Montreal, Toronto, Halifax, Winnipeg, Vancouver

Registrar

The Royal Trust Company Montreal, Toronto, Halifax, Winnipeg, Vancouver

1960 Highlights

Second Covent Garden Property Company Limited and Eagle Star Insurance Company Limited joined with your Company to form Trizec Corporation Ltd. for the purpose of investing in Canadian real estate developments.

Mortgage and equity financing for Place Ville Marie was completed.

Financing was arranged for Wellington Square with a group of Canadian institutions.

More than \$5,000,000 was realized from the sale of shares of Investors Syndicate of Canada, Limited.

\$6,800,000 was realized from the sale of a subsidiary company which owned gasoline service stations and bulk distribution plants.

\$30,000,000 was expended on the Place Ville Marie, Wellington Square and Brentwood developments.

Cash on hand at December 31, 1960 exceeded \$6,000,000.

Initial dividends were paid on the preferred and common shares.

Wellington Square retail centre in downtown London, Ontario, your Company's first completed project, was opened in August.

To the Shareholders:

As indicated by the summary of highlights appearing on the opposite page, your Company was successful in arranging adequate financing for its major developments and a greatly improved liquid position is reflected in the Balance Sheet.

Trizec Corporation Ltd.

The most significant event of 1960 was the formation of Trizec Corporation Ltd. by your Company in partnership with two United Kingdom companies, Second Covent Garden Property Company Limited and Eagle Star Insurance Company Limited, to invest in Canadian real estate developments. Your Company now owns 6,000,000 of the 12,300,000 issued shares of Trizec Corporation Ltd.

Financing

The following arrangements were completed for the financing of Place Ville Marie:

Long term financing in the form of \$50,000,000 (U.S. and/or Can.) of first mortgage bonds to be purchased by Metropolitan Life Insurance Company.

Interim financing of \$50,000,000 (U.S.) with a group of banks headed by Morgan Guaranty Trust Company of New York.

Second Covent Garden Property Company Limited and Eagle Star Insurance Company Limited agreed to purchase \$16,279,000 of 7¼% Sinking Fund Debentures of Place Ville Marie Corporation and 6,000,000 one dollar par value shares of Trizec Corporation Ltd.

Trizec Corporation Ltd. acquired all the shares of Place Ville Marie Corporation.

The Wellington Square retail centre in downtown London, Ontario, was financed by means of a first mortgage of \$6,425,000 purchased by The Great-West Life Assurance Company and a group of Canadian institutional investors and by sale and long term leaseback arrangements under which your Company received the capital sum of \$2,967,000 and will receive continuing income in the future.

Financing of \$2,500,000 (U.S.) was arranged for the Brentwood shopping centre in Burnaby near Vancouver, British Columbia.

Your Company's shareholding of common shares of Investors Syndicate of Canada, Limited was sold for \$5,287,000, and \$6,843,000 was realized from the sale of a subsidiary company which owned gasoline service stations and bulk distribution plants.

Development

The extensive development programme undertaken by your Company and its associated companies involved expenditures of approximately \$30,000,000 during 1960 and it is estimated that \$45,000,000 will be required during 1961. The financing arrangements already made in connection with Place Ville Marie, together with your Company's own resources and normal financing arrangements for Brentwood and Halifax, will be adequate to meet these requirements.

Place Ville Marie, Montreal — Construction work is proceeding satisfactorily. Excavation of the entire site has been completed; the steel structure of the cruciform building is 350 feet above street level and will be completed in July, 1961; the aluminum curtain wall has been erected to the fifth floor and will be fully installed by September, 1961.

The Royal Bank of Canada has decided to establish its head office and main branch in the cruciform building, which will be known as "The Royal Bank of Canada Building". This building will be available for tenant occupancy in the early summer of 1962. In line with the original master plan, we have pursued and concluded negotiations for a cinema, which will complement the existing facilities in the project and strengthen Place Ville Marie's rôle in Montreal as an entertainment as well as a commercial and office centre. Based on current negotiations for the renting of retail, restaurant and office space, a successful future for Place Ville Marie is assured.

On completion Place Ville Marie will be the focal point of Montreal's downtown redevelopment and The Royal Bank of Canada Building will be the largest and most impressive office building in Canada.

Regional Shopping Centres — With its interest in three regional shopping centres, your Company has become the largest builder of such centres in Canada. Each of these three centres has the following features:

- Approximately 400,000 square feet of retailing area
- An Eaton's of Canada department store
- More than 40 other stores
- A covered mall
- Extensive parking facilities
- A central location convenient to an extensive and expanding residential area

Wellington Square in downtown London, Ontario, was opened officially on August 11, 1960, and its operating record for the first six months has surpassed the expectations of both shoppers and merchants. In the case of several stores, sales volume has already reached the level at which percentage rents are payable.

Brentwood shopping centre in Burnaby near Vancouver, B.C., will open for business in August, 1961. In addition to Eaton's, there will be fifty stores including Loblaw's largest supermarket in Canada, and a junior department store.

The third centre at Halifax, Nova Scotia, will have fifty stores on a 28-acre site within the city's boundaries. Site preparation was commenced in February, 1961, and completion is scheduled for the fall of 1962. Leasing applications have been received already for more than 60% of the retail space.

Industrial— Lake City Industrial Park in Burnaby near Vancouver is your Company's largest industrial development. Twelve industrial buildings, representing an investment of \$10,000,000, have been completed and a new privately owned television station was opened.

Toronto Industrial Leaseholds Limited—Your Company owns two-thirds of the shares of Toronto Industrial Leaseholds Limited which is engaged in an active programme of real estate development and construction.

In December 1960, your Company assumed the active management of Toronto Industrial Leaseholds Limited and Mr. W. Zeckendorf, Jr. was appointed President. This company has curtailed its construction activities and will in future concentrate its efforts on land development.

A decline of industrial activity in the Toronto area was offset by an increase in Montreal and during the year this subsidiary company constructed thirty-six buildings with a total area of 975,000 square feet. Thirty of these buildings were leased or sold to clients. In addition, three shopping centres are being developed in Ontario at Waterloo, Aurora and North Bay.

Excellent progress has been made on this company's most important development, Flemingdon Park, North York, metropolitan Toronto. Trunk sewer and water services have been installed; 450 housing units are nearing completion; roadwork is well advanced; the head office building of the Ontario Hospital Association is almost complete; a public school and a nine-hole golf course are under construction; five industrial sites have been sold. With the opening of a metropolitan expressway in the mid-summer of 1961, residents of Flemingdon Park will have ready access to downtown Toronto.

Audited Balance Sheet and Statement of Earnings

The audited statement of the affairs of your Company and its wholly-owned subsidiaries for the year ended December 31, 1960, is submitted herewith. As your Company now owns less than 50% of the shares of Trizec Corporation Ltd., which company owns all the shares of Place Ville Marie Corporation, the accounts of these two companies have not been consolidated. A copy of the annual report and audited Consolidated Balance Sheet of Trizec Corporation Ltd. is enclosed.

With cash of \$6,338,000, working capital amounted to \$5,433,000 at December 31, 1960.

The progressive increase in your Company's investment in its development projects during 1959 and 1960 necessitated the sale of certain income-producing assets and an operating loss of \$499,000 was incurred by your Company and its wholly-owned subsidiaries during 1960, after providing \$124,000 for amortization of discount and expenses on long term debt. It was decided to write down your Company's investment in Wellington Square Limited and \$520,000 was provided for this purpose. A provision of \$445,000 has been made for operating losses incurred by partly-owned subsidiary companies. In the opinion of management, however, the enhancement in the value of land owned by these companies exceeds their operating losses.

The above losses and provisions for losses were offset by a surplus of \$2,821,000 derived from the sale of your Company's holdings in Investors Syndicate of Canada, Limited and from the sale of other assets and by an amount of \$255,000 representing the difference between the par value and the purchase price of 5½% Notes purchased for sinking fund purposes.

After the deduction of dividends paid on the preferred and common shares, there was a Surplus of \$1,014,000 at December 31, 1960.

Dividends

Dividends equivalent to 12½ cents per share were declared on the \$5 preferred shares.

Dividends equivalent to 18 cents per share were declared on the common shares. Payment was effected by the issue of one share of Trizec Corporation Ltd. for each ten shares of your Company and a one dollar 7¼% Sinking Fund Debenture of Place Ville Marie Corporation for each twelve and a half shares of your Company.

Future Outlook

The opportunity for profitable real estate development in Canada presents a challenge which your Company is equipped to meet. The partnership established with Second Covent Garden Property Company Limited and Eagle Star Insurance Company Limited for the development of Place Ville Marie contemplates that Trizec Corporation Ltd. will be used as a vehicle for other ventures. Your Directors welcome the association as an added strength in the implementation of your Company's plans for future developments.

Directors

Your Directors wish to record their great regret at the death of Mr. Ralph D. Baker, who had been a valued member of your Board of Directors since your Company's incorporation.

Since the close of the year Mr. W. A. Arbuckle has submitted his resignation as a director and member of the Executive Committee. In accepting his resignation, your Directors wish to record their appreciation of his valuable contribution and support.

Mr. Neil F. Phillips was elected a director in October, 1960. Mr. Colin W. Webster was elected to the Executive Committee.

Officers and Staff

Two new Vice-Presidents were appointed — Mr. J. A. Soden in charge of Finance and Legal and Mr. F. G. Flemming in charge of Leasing.

Your directors wish to record their appreciation for the unremitting support of all officers and staff.

On behalf of the Board of Directors,

Montreal April 6, 1961



President

We have examined the consolidated balance sheet of Webb & Knapp (Canada) Limited and its wholly-owned subsidiary companies as at December 31, 1960 and the consolidated statements of earnings and surplus for the year ended on that date and have obtained all the information and explanations we have required. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In accordance with the provisions of Section 118 of the Companies Act, we report that the losses less profits for the year of the partly-owned subsidiary companies, in so far as they concern the parent company, have been provided for in the accompanying statement of surplus.

In our opinion, and according to the best of our information and the explanations given to us and as shown by the books of the companies, the accompanying consolidated balance sheet and consolidated statements of earnings and surplus, when read in conjunction with the notes appended thereto, are properly drawn up so as to exhibit a true and correct view of the consolidated state of the affairs of the companies as at December 31, 1960 and the consolidated results of their operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

March 30, 1961

McDonald, Currie & Co.,
Chartered Accountants.

Consolidated Balance Sheet as at December 31, 1960

Assets

Current Assets

Cash	6,338,306	
Accounts receivable	110,773	
Notes receivable	273,601	
Prepaid expenses	<u>2,551</u>	6,725,231

Investment in and Advances to Partly-Owned Subsidiary

Companies Not Consolidated — see note 1

Shares — at cost less provision for accumulated losses	922,531	
Debentures — at cost	4,518,115	
Advances	<u>5,861,766</u>	11,302,412

Investment in and Advances to Trizec Corporation Ltd. and Place Ville Marie Corporation

Shares — at cost	6,000,000	
Debentures — at cost — see note 2	1,500,000	
Advances	<u>2,155,922</u>	9,655,922

Other Assets

Mortgage loan	212,963	
Deposits on contracts	<u>437,329</u>	650,292

Fixed Assets

Land — at cost		222,125
Building and equipment — at cost	1,174,809	
Accumulated depreciation	<u>83,331</u>	1,091,478
Property held for future development — at cost		222,676
Expenditure on development projects	<u>536,550</u>	2,072,829

Unamortized Discount and Expenses on Long-Term Debt

1,880,218\$32,286,904

Notes

1. The principal subsidiary companies are Wellington Square Limited, Brentwood Park Properties Ltd., Lake-City Industrial Corporation Ltd., and Toronto Industrial Leaseholds Limited.
2. The debentures of \$1,500,000 have been deposited with the Canadian National Railway Company under the terms of a Pledge Agreement dated October 18, 1960.
3. The company has reserved 3,009,050 common shares in respect of stock purchase warrants.
4. Options have been granted to certain officers and employees of the company to purchase 55,000 common shares at prices varying from \$1 to \$4 per share, exercisable at various dates to March 31, 1967.
5. Dividends of \$25,000 were declared on the 5% redeemable preferred shares, being equal to 12½¢ per share. Payment has been effected by distribution of 24,044 \$1 par value common shares of Trizec Corporation Ltd., and by \$956 in cash.
Dividends of \$496,791 were declared on the common shares, being equal to 18¢ a share. Payment was effected by distribution of one \$1 par value common share of Trizec Corporation Ltd. for each unit of ten common shares of the company and of one \$1 principal amount of 7¼% sinking fund debenture of Place Ville Marie Corporation for each unit of 12½ common shares of the company.

Liabilities**Current Liabilities**

Accounts payable and accrued liabilities	662,265	
Mortgage loan	400,000	
Long-term debt due within one year	<u>229,970</u>	1,292,235

Long-Term Debt

6% promissory notes due September 14, 1963 (\$2,500,000 U.S.)	2,427,344	
5¾% mortgage loan, repayable in semi-annual instalments of \$8,750 with balance of \$96,250 on February 21, 1970	253,750	
5½% sinking fund notes due November 1, 1976 —		
Issued	25,000,000	
Purchased and cancelled	<u>1,251,000</u>	23,749,000
		<u>26,430,094</u>
Less: Portion due within one year, included with current liabilities	<u>229,970</u>	26,200,124

Shareholders' Equity**Capital stock —****Authorized —**

2,000,000 redeemable preferred shares of \$5 par value	10,000,000
10,000,000 common shares of \$1 par value	<u>10,000,000</u>
	<u>\$20,000,000</u>

Issued and fully paid —

200,000 5% cumulative preferred shares, series "A"	1,000,000
2,759,950 common shares — see note 3 (15,150 common shares were issued during the year for cash)	<u>2,759,950</u>
	<u>3,759,950</u>

Premium on issue of common shares (including \$300 received during the year)	19,900
--	--------

Surplus	<u>1,014,695</u>	<u>4,794,545</u>
---------	------------------	------------------

\$32,286,904**Notes**

6. The company has a contingent liability in respect of a guarantee of \$1,460,000 to certain debenture-holders of partly-owned subsidiary companies.
7. The company has guaranteed the leasehold obligation of a partly-owned subsidiary company and the repayment of short-term loans of \$2,752,000 of partly-owned subsidiary companies.
8. The company has agreed to indemnify an associated company against a claim of \$565,000 which has been entered in court against this associated company. It is the view of counsel of such associated company that the claim is ill-founded and the claim is being resisted.

Approved on behalf of the Board:
William Zeckendorf, Director
Leslie W. Haslett, Director

Consolidated Statement of Earnings for The Year Ended December 31, 1960

Income

Interest and dividends	583,951	
Property operations	<u>136,412</u>	<u>720,363</u>

Expenses

Executive salaries	138,335	
Directors' fees	30,150	
Legal fees	107,711	
General and administrative expenses	766,866	
Depreciation — building and equipment	48,132	
Interest, including \$1,420,990 on long-term debt	<u>1,682,878</u>	
	2,774,072	
Expenses allocated to construction costs of subsidiary and associated companies	<u>1,678,869</u>	<u>1,095,203</u>
		(374,840)

**Amortization of Discount and
Expenses on Long-Term Debt**123,894**Net Loss for The Year**\$ 498,734

Consolidated Statement of Surplus for The Year Ended December 31, 1960

Deficit — December 31, 1959

76,042

Surplus on disposal of investments	2,697,437	
Prior years' provision for depreciation of fixed assets of a subsidiary company — no longer required	124,200	
Surplus on purchase for cancellation of 5½% sinking fund notes	<u>254,625</u>	<u>3,076,262</u>
		3,000,220
Net loss for the year	498,734	
Provision for company's share of losses for the year of partly-owned sub- sidiary companies	965,000	
Dividends — see note 5 —		
On preferred shares	25,000	
On common shares	<u>496,791</u>	<u>1,985,525</u>

Surplus — December 31, 1960\$1,014,695



6

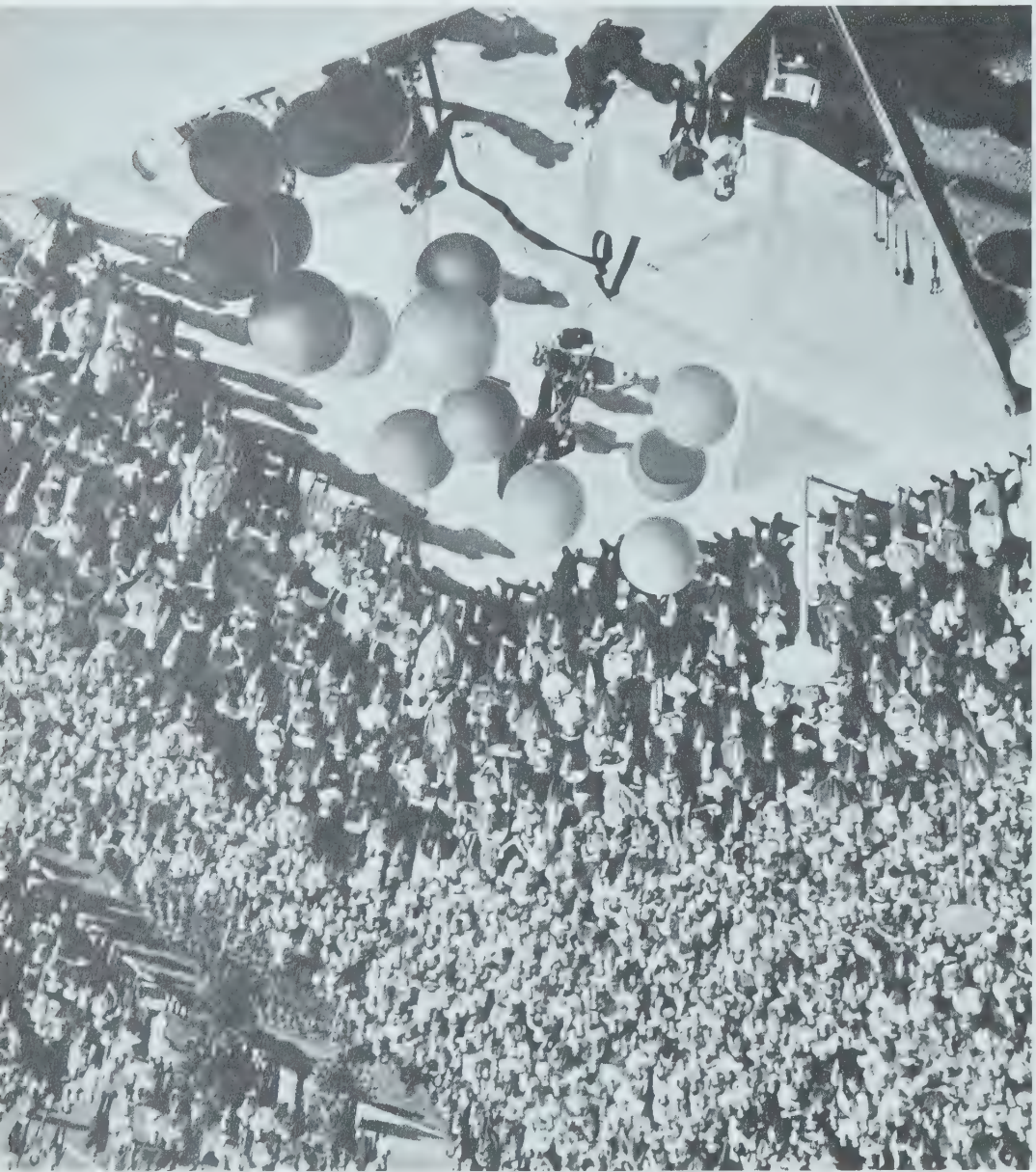
6 London, England — October 1960.

Sir Brian Mountain (centre) and Mr. H. R. Moore (left), representing Eagle Star Insurance Company Limited and Second Covent Garden Property Company Limited, sign an agreement with Mr. William Zeckendorf Jr. (right), Vice-President of Webb & Knapp (Canada) Limited, to form Trizec Corporation Ltd.

6 Londres — Octobre 1960

Sir Brian Mountain (au centre) et M. H. R. Moore (à gauche), représentant l'Eagle Star Insurance Company Limited et la Second Covent Garden Property Company Limited, signent un accord avec M. William Zeckendorf Jr. (à droite), vice-président de Webb & Knapp (Canada) Limited, en vue de former la Trizec Corporation Ltd.

7



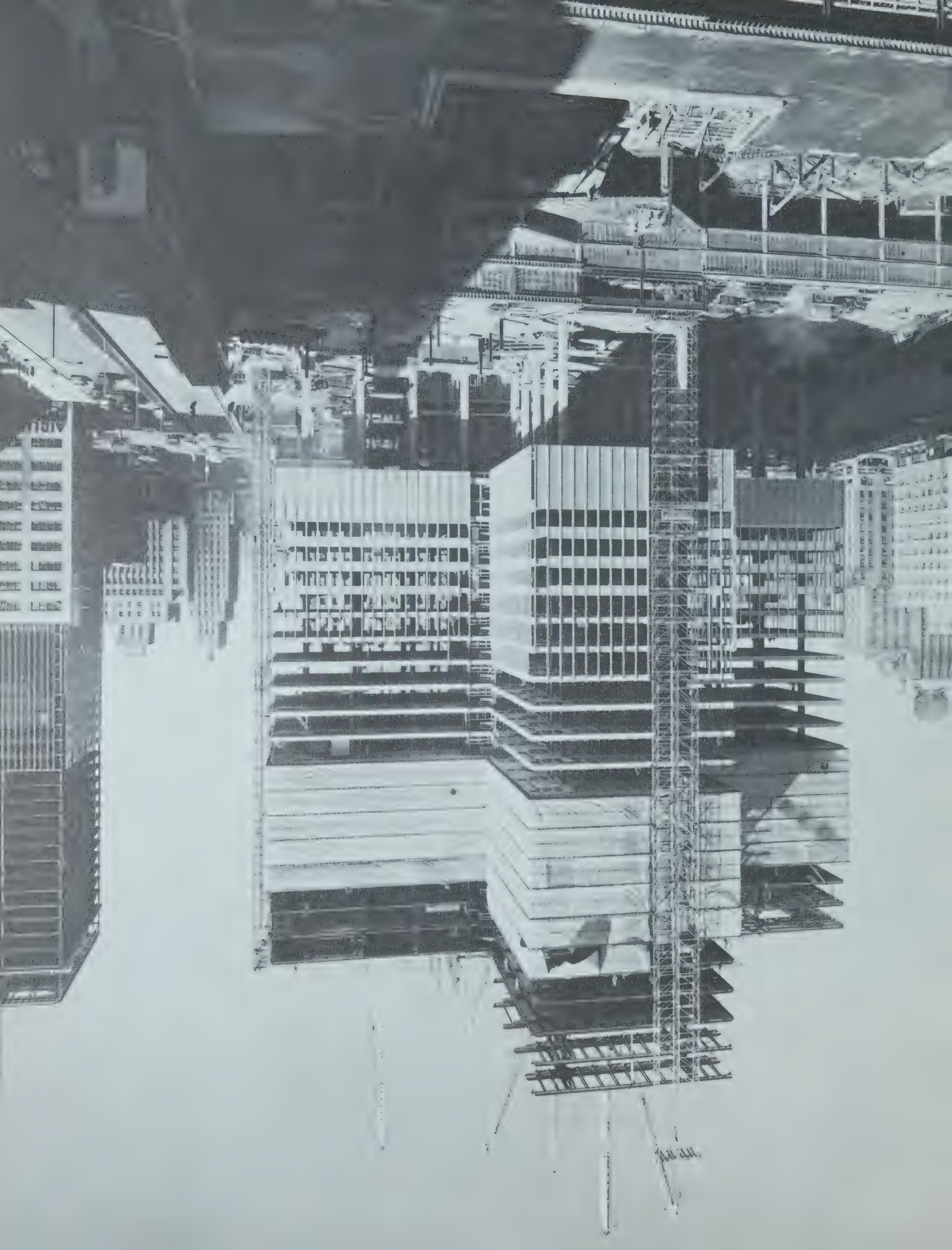
7 Wellington Square, London, Ontario — Coloured balloons carry away the tape cut by Mr. Zeckendorf on the opening day, August, 1960. Eight thousand people attended the ceremony.

7 Wellington Square, London, Ontario—Des ballons de couleur enlèvent le ruban coupé par M. Zeckendorf le jour de l'ouverture, en août 1960. Quelque 8,000 personnes ont assisté à la cérémonie.



5 Wellington Square, London, Ontario — Visitors on opening day take their first look at the air-conditioned mall with its open storefronts.

5 Wellington Square, London, Ontario — Le jour de l'ouverture, Les premiers visiteurs se familiarisent avec la promenade climatisée et les boutiques à devanture ouverte.



1 The Brentwood shopping centre and part of the thickly-populated primary trade area in Burnaby, B.C. — a photograph taken in March 1961, in the foreground is Eaton's department store; the roof of this and the other stores is used for servicing and parking.

1 Le centre d'achats Brentwood et une partie de Burnaby, C.-B., la populueuse banlieue de Vancouver d'où viendra le gros de sa clientèle. Photographie prise en mars 1961. Au premier plan, le magasin à rayons Eaton. Le toit de cet établissement et des autres magasins sert au service et au stationnement.



2 Place Ville Marie, Montreal — View looking east, March 1961. Structural steel is at the 20th floor of the 42 storey tower, and the aluminum curtain wall encloses the lower floors. Below the partly-constructed Plaza can be seen the Shopping Promenade, the two garage levels and the CNR tracks.

2 Place Ville Marie, Montréal — Photographie, en direction est, prise en mars 1961. La structure en acier a atteint le 20e étage de la tour de 42 étages et le mur de revêtement en aluminium entoure les étages inférieurs. Sous la Place partiellement construite, on distingue la promenade aux boutiques, les deux paliers de garage et les voies du Canadien National.

Déficit — 31 décembre 1959		
76,042	2,697,437	Surplus provenant de la vente de placements
		Réserve, des années antérieures, pour dépréciation des actifs d'une
	124,200	filiale — n'étant plus nécessaire
3,076,262	254,625	Surplus, provenant de l'achat de billets avec fonds d'amortissement, 5 1/2%
3,000,220	498,734	Perte nette pour l'exercice
		Réserve, dans la part appartenant à la compagnie, pour pertes pour
	965,000	l'exercice des filiales non entièrement contrôlées
	25,000	Dividendes — voir note 5 —
1,985,525	496,791	Sur actions privilégiées
		Sur actions ordinaires
\$1,014,695		Surplus — 31 décembre 1960

Revenus		
Intérêts et dividendes	583,951	
Exploitation des propriétés	136,412	720,363
Dépenses		
Traitements des dirigeants	138,335	
Honoraires des administrateurs	30,150	
Frais légaux	107,711	
Frais généraux et d'administration	766,866	
Amortissement de la bâtisse et du matériel	48,132	
Intérêts, y compris \$1,420,990 sur dette à long terme	1,682,878	
	2,774,072	
Dépenses imputées aux projets en cours des filiales et compagnies associées	1,678,869	
	1,095,203	(374,840)
Amortissement de l'escompte et des dépenses concernant la dette à long terme		123,894
Perte nette pour l'exercice		\$498,734

Passif

Exigibilités	
Comptes à payer et frais courus	662,265
Emprunt hypothécaire	400,000
Dette à long terme échéant d'ici un an	229,970
	<u>1,292,235</u>

Dette à long terme	
Billets promissaires, 6%, dû le 14 septembre 1963 (\$2,500,000 E.U.)	2,427,344
Emprunt hypothécaire, 5¼%, remboursable par versements semi-annuels de \$8,750 et le solde de \$96,250 remboursable le 21 février 1970	253,750
Billets avec fonds d'amortissement, 5½%, échéant le 1 novembre 1976 —	
Emis	25,000,000
Achetés et annulés	<u>1,251,000</u>
	23,749,000
	<u>26,430,094</u>
Moins : Portion échéant d'ici un an, comprise dans les exigibilités	<u>229,970</u>
	26,200,124

Avoir des actionnaires	
Capital-actions —	
Autorisé —	
2,000,000 d'actions privilégiées rachetables d'une valeur au pair de \$5	10,000,000
10,000,000 d'actions ordinaires d'une valeur au pair de \$1	<u>10,000,000</u>
	<u>\$20,000,000</u>
Emis et entièrement versé	
200,000 actions privilégiées, 5% cumulatif, série "A"	1,000,000
2,759,950 actions ordinaires — voir note 3	
(15,150 actions ont été émises au comptant pendant l'exercice)	<u>2,759,950</u>
	3,759,950
Prime sur émission d'actions ordinaires (comprenant \$300 recus pendant l'exercice)	19,900
	<u>1,014,695</u>
Surplus	4,794,545

\$32,286,904

Notes

Des dividendes au montant de \$496,791, équivalant à 18 cents par action, ont été déclarés en ce qui concerne les actions communes. Le paiement s'est effectué par l'émission d'une action ordinaire d'une valeur au pair de \$1 de la Trizec Corporation Ltd. pour chaque dix actions ordinaires de la compagnie et d'une obligation de \$1 à 7¼% du fonds d'amortissement de la Place Ville Marie Corporation pour chaque douze actions et demie ordinaires de la compagnie.

6. La compagnie a un passif éventuel en vertu d'une caution de \$1,460,000 envers certains détenteurs de débentures émises par des filiales non entièrement contrôlées.

7. La compagnie a garanti la responsabilité locale d'une filiale non entièrement contrôlée, et le remboursement des emprunts à courts termes des filiales non entièrement contrôlées pour la somme de \$2,752,000.

8. La compagnie a accepté d'indemniser une compagnie associée contre une réclamation, au montant de \$565,000, présentement en cour. Les avis de la compagnie associée étant d'avis que cette réclamation est mal fondée, elle sera par conséquent contestée.

Approuvé pour le Conseil:

William Zeckendorf, Administrateur
Leslie W. Haslett, Administrateur

Actif		
Disponibilités	Encaisse	6,338,306
	Comptes à recevoir	110,773
	Effets à recevoir	273,601
	Frais payés d'avance	2,551
		6,725,231
Placement dans des filiales non entièrement contrôlées ni consolidées et avances à celles-ci — voir note 1	Actions — au prix coûtant moins réserve pour pertes accumulées	922,531
	Débitures — au prix coûtant	4,518,115
	Avances	5,861,766
		11,302,412
Placement dans Trizec Corporation Ltd. et Place Ville Marie Corporation et avances à celles-ci		
Corporation et avances à celles-ci	Actions — au prix coûtant	6,000,000
	Débitures — au prix coûtant — voir note 2	1,500,000
	Avances	2,155,922
		9,655,922
Autres actifs	Emprunt hypothécaire	212,963
	Dépôts sur contrats	437,329
		650,292
Immobilisations	Terrain — au prix coûtant	222,125
	Bâtisse et matériel — au prix coûtant	1,174,809
	Amortissement accumulé	83,331
	Propriété devant être mise en valeur ultérieurement — au prix coûtant	1,091,478
		222,676
Dépenses sur des projets en cours		536,550
Escompte et dépenses concernant la dette à long terme, non amortis		1,880,218
		2,072,829
		<u>\$32,286,904</u>

Notes

1. Les principales filiales sont Wellington Square Limited, Brentwood Park Properties Ltd., Lake-City Industrial Corporation Ltd, et Toronto Industrial Leaseholds Limited.
2. Le 18 octobre 1960, la compagnie a donné en nantissement, ses débiteures au Canadian National Railway Company au montant de \$1,500,000.
3. La compagnie a réservé 3,009,050 actions ordinaires au sujet des certificats donnant droit à l'achat d'actions.
4. Des options ont été accordées à certains dirigeants et employés de la compagnie, leur permettant d'acheter à diverses dates échelonnées jusqu'au 31 mars 1967, un total de 55,000 actions ordinaires à des prix variant de \$1 à \$4 l'action.
5. Des dividendes au montant de \$25,000, équivalant à 12% cents par action, ont été déclarés à l'égard des actions privilégiées à 5% rachetables. Le paiement s'est effectué par l'émission de 24,044 actions ordinaires d'une valeur au pair de \$1 de la Trizec Corporation Ltd., et \$956 en espèces.

Nous avons examiné le bilan consolidé de Webb & Knapp (Canada) Limited et de ses filiales entièrement contrôlées au 31 décembre 1960 et les états consolidés de bénéfices et de surplus pour l'exercice terminé à cette date et avons obtenu tous les renseignements et explications que nous avons demandés. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des livres, pièces et autres documents à l'appui qui nous ont paru nécessaires dans les circonstances.

Conformément à l'article 118 de la Loi des compagnies, nous faisons rapport que le total des pertes moins les profits pour l'exercice des filiales non entièrement contrôlées, en autant qu'elles concernent la compagnie mère, ont été portées au revenu dans l'état de surplus ci-annexé.

A notre avis, au meilleur de notre connaissance et selon les explications qui nous ont été données et d'après ce qu'indiquent les livres des compagnies, le bilan consolidé et les états consolidés de bénéfices et de surplus ci-annexés, compte tenu des notes les accompagnant, sont bien dressés de manière à représenter l'état véritable et exact des affaires consolidées des compagnies au 31 décembre 1960 et les résultats consolidés de leurs opérations pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus et appliqués d'une manière conforme à celle de l'année précédente.

McDonald, Currie & Co.
Comptables Agréés

le 30 mars 1961

Perspectives d'avenir

La possibilité qui s'offre au Canada d'entreprises lucratives dans le domaine immobilier ouvre des perspectives dont votre compagnie est en mesure de bénéficier. L'association établie avec la Second Covent Garden Property Company Limited et l'Eagle Star Insurance Company Limited en vue de la réalisation de Place Ville Marie prévoit que la Trizec Corporation Ltd. servira de véhicule dans d'autres entreprises. Votre conseil d'administration est heureux de l'appui supplémentaire qu'apportera cette association à la mise à exécution des projets de votre compagnie touchant des entreprises futures.

Membres du conseil d'administration

Les membres de votre conseil d'administration désirent consigner leur profond regret du décès de M. Ralph D. Baker, membre estimé de votre conseil d'administration depuis la constitution de votre compagnie.

Depuis la fin de l'année, M. W. A. Arbuckle a présenté sa démission en tant que membre du conseil d'administration et membre du comité exécutif. En acceptant sa démission, les membres de votre conseil d'administration tiennent à exprimer leur reconnaissance de son apport et de son appui précieux.

M. Neil F. Phillips fut élu membre du conseil d'administration en octobre 1960. M. Colin W. Webster a été élu au comité exécutif.

Direction et personnel

Deux nouveaux vice-présidents ont été nommés: M. J. A. Soden, qui dirigera le service Finances et Contentieux, et M. F. G. Flemming, chargé de la Location.

Vos administrateurs désirent exprimer leur reconnaissance pour l'appui sans relâche qu'ont fourni tous les chefs de service et le personnel.

Au nom du conseil d'administration,

le président,

Montréal, le 6 avril 1961.



En décembre 1960, votre compagnie a assumé la direction active de la Toronto Industrial Leaseholds Limited et M. W. Zeckendorf, Jr. a été nommé président. Cette compagnie a restreint ses travaux de construction et, à l'avenir, concentrera ses efforts sur l'aménagement de terrains.

L'augmentation de l'activité industrielle dans la région de Montréal a compensé le déclin survenu à Toronto et, au cours de l'année, cette filiale a construit trente-six bâtiments d'une superficie totale de 975,000 pieds carrés. Trente de ces immeubles ont été loués ou vendus. En outre, trois centres d'achats sont en voie de construction en Ontario, à Waterloo, Aurora et North Bay.

La compagnie a réalisé d'excellents progrès en ce qui concerne son entreprise particulièrement importante de Flemington Park, North York, dans le Grand-Toronto. Les canalisations principales, d'égouts et d'aqueduc, ont été installées; 450 unités de logement sont presque terminées; la construction de routes progresse bien; l'édifice du siège social de l'Ontario Hospital Association est presque terminé; une école publique et un terrain de golf de neuf trous sont en voie de réalisation; cinq emplacements industriels ont été vendus. Avec l'ouverture d'une voie de dégagement métropolitaine au milieu de l'été 1961, les habitants de Flemington Park auront facilement accès au centre commercial de Toronto.

Bilan vérifié et état des bénéfices

L'état vérifié des affaires de votre compagnie et des filiales lui appartenant entièrement pour l'année terminée le 31 décembre 1960 est soumis par les présentes. Etant donné que votre compagnie possède actuellement moins de 50% des actions de la Trizec Corporation Ltd., laquelle compagnie détient toutes les actions de la Place Ville Marie Corporation, les comptes de ces deux compagnies n'ont pas été consolidés. Vous trouverez ci-joint le rapport annuel et le bilan consolidé vérifié de la Trizec Corporation Ltd.

Avec une encaisse de \$6,338,000, le fonds de roulement s'élevait à \$5,433,000 au 31 décembre 1960. L'augmentation progressive des placements de votre compagnie dans ses entreprises de construction en 1959 et 1960 a nécessité la réalisation de certains avoirs productifs, et votre compagnie et les filiales lui appartenant entièrement ont encouru un déficit d'exploitation de \$499,000 en 1960, après provision de \$124,000 au titre de l'amortissement de l'escompte et du service de la dette à long terme. Nous avons décidé de réduire les investissements de votre compagnie dans la Wellington Square Limited et nous avons pourvu \$520,000 à cette fin. Nous avons prévu \$445,000 aux fins de pertes d'exploitation subies par des filiales non entièrement contrôlées. De l'avis de la direction, cependant, la plus-value des terrains appartenant à ces compagnies dépasse le montant des déficits d'exploitation.

Les pertes et provisions pour pertes ci-dessus ont été compensées par un excédent de \$2,821,000 découlant de la vente des avoirs de votre compagnie en actions de l'Investors Syndicate of Canada, Limited, et de la vente d'autres éléments d'actif ainsi que d'un montant de \$255,000 qui représente la différence entre la valeur au pair et le prix d'achat de billets à 5½% achetés aux fins du fonds d'amortissement.

Après déduction des dividendes payés sur les actions privilégiées et communes, il y avait un surplus de \$1,014,000 au 31 décembre 1960.

Dividendes

Des dividendes équivalant à 12½ cents par action ont été déclarés à l'égard des actions privilégiées de \$5.

Des dividendes équivalant à 18 cents par action ont été déclarés, en ce qui concerne les actions communes. Le paiement s'est effectué par l'émission d'une action de la Trizec Corporation Ltd. pour chaque dix actions de votre compagnie et d'une obligation de un dollar à 7½% du fonds d'amortissement de la Place Ville Marie Corporation pour chaque douze actions et demie de votre compagnie.

La Banque Royale du Canada a décidé d'établir son siège social et sa principale succursale dans l'édifice cruciforme, qui portera le nom d'Edifice de la Banque Royale du Canada. Cet immeuble sera prêt à être occupé par les locataires au début de l'été 1962. En conformité du plan d'ensemble initial, nous avons mené et conclu des négociations en vue d'installer une salle de cinéma qui complètera les éléments actuels de l'entreprise et raffermira le rôle de Place Ville Marie à Montréal en tant que lieu de divertissement aussi bien que de centre commercial et de bureaux. D'après les négociations en cours quant à la location de l'espace réservé aux magasins, restaurants et bureaux, Place Ville Marie est assurée d'un avenir prospère.

Dès son parachèvement, Place Ville Marie deviendra l'axe de la rénovation du quartier des affaires de Montréal et l'Edifice de la Banque Royale du Canada sera le plus grand et le plus impressionnant des immeubles à bureaux du Canada.

Centres d'achats régionaux. Les intérêts que votre compagnie détiennent dans trois centres d'achats régionaux en font le plus grand constructeur de tels centres au Canada. Chacun de ces trois centres offre les particularités suivantes:

Environ 400,000 pieds carrés d'espace commercial
Un magasin à rayons Eaton's of Canada
Plus de 40 autres magasins
Un mail recouvert
De grands terrains de stationnement,
Une situation centrale, accessible à un secteur résidentiel vaste et grandissant.

L'ouverture officielle du Wellington Square, dans le centre commercial de London, Ontario, a eu lieu le 11 août 1960 et le résultat de ses opérations au cours des six premiers mois a dépassé les prévisions des clients et des marchands. Dans le cas de plusieurs magasins, le volume des ventes a déjà atteint le point où les loyers proportionnels sont exigibles.

Le centre d'achats Brentwood à Burnaby, près de Vancouver, C.B., s'ouvrira en août 1961. En plus d'Eaton's, il y aura cinquante magasins dont la plus grande épicerie Loblaw's au Canada, et un petit magasin à rayons.

Le troisième centre, celui d'Halifax, Nouvelle-Ecosse, aura cinquante magasins sur un emplacement de 28 acres situé dans les limites de la ville. La préparation du terrain a débuté en février 1961 et la fin des travaux est prévue pour l'automne 1962. Les demandes de location déjà reçues portent sur plus de 60% de l'espace commercial.

Industriel. Le parc industriel de Lake City, à Burnaby dans le Grand-Vancouver, est la plus grande entreprise industrielle de votre compagnie. Douze bâtiments industriels, représentant un investissement de \$10,000,000, ont été achevés et un nouveau poste de télévision privé s'est ouvert.

Toronto Industrial Leaseholds Limited. Votre compagnie détient les deux tiers des actions de la Toronto Industrial Leaseholds Limited, qui met à exécution un programme vigoureux de développement immobilier et de construction.

Comme l'indique le sommaire des faits saillants publié en regard de la présente page, votre compagnie a réussi à obtenir le financement approprié de ses principales entreprises et le bilan reflète un état grandement amélioré des avoirs liquides.

Trizec Corporation Ltd.

L'événement le plus important en 1960 fut la formation de la Trizec Corporation Ltd. par votre compagnie en association avec deux compagnies du Royaume-Uni, la Second Covent Garden Property Company Limited et l'Eagle Star Insurance Company Limited aux fins d'investir des fonds dans des entreprises immobilières canadiennes. Votre compagnie possède actuellement 6,000,000 des 12,300,000 actions en circulation de la Trizec Corporation Ltd.

Financement

Les dispositions suivantes ont été prises en vue du financement de Place Ville Marie:

Financement à long terme sous forme de \$50,000,000 (Can. et/ou E.-U.) d'obligations première hypothèque, qu'achètera la Metropolitan Life Insurance Company.

Financement provisoire de \$50,000,000 (E.-U.) auprès d'un groupe de banques dont la principale est la Morgan Guaranty Trust Company of New York.

La Second Covent Garden Property Company Limited et l'Eagle Star Insurance Company Limited ont convenu d'acheter pour \$16,279,000 d'obligations à 7½% du fonds d'amortissement de la Place Ville Marie Corporation et 6,000,000 d'actions d'une valeur au pair de un dollar de la Trizec Corporation Ltd.

La Trizec Corporation Ltd. a acquis toutes les actions de la Place Ville Marie Corporation.

Le financement du centre d'achats de Wellington Square, dans le quartier des affaires de London, Ontario, s'est effectué au moyen d'une première hypothèque de \$6,425,000 achetée par The Great-West Life Assurance Company et un groupe d'institutions de placement canadiennes et par des accords de vente et de relocation à long terme en vertu desquels votre compagnie a reçu un montant en comptant de \$2,967,000 et recevra un revenu continu à l'avenir.

Un financement de \$2,500,000 (E.-U.) a été conclu à l'égard du centre d'achats Brentwood, à Burnaby près de Vancouver, Colombie Britannique.

L'avoir de votre compagnie en actions communes de l'Investors Syndicate of Canada, Limited, a été vendu \$5,287,000 et \$6,843,000 ont été réalisés par la vente d'une filiale possédant des postes d'essence et des usines de distribution en gros.

Développement

Le vaste programme d'aménagement et de construction entrepris par votre compagnie et ses filiales a nécessité des dépenses d'environ \$30,000,000 au cours de 1960 et nous prévoyons que \$45,000,000 seront requis en 1961. Les modalités de financement déjà intervenues à l'égard de Place Ville Marie ainsi que les propres ressources de votre compagnie et les accords normaux de financement concernant Brentwood et Halifax suffiront à répondre à ces besoins.

Place Ville Marie, Montréal. La construction se poursuit de manière satisfaisante. L'excavation de tout le chantier a été terminée; la structure en acier de l'édifice cruciforme dépasse de 350 pieds le niveau de la chaussée et sera parachèvee en juillet 1961; le revêtement en aluminium a été posé jusqu'au cinquième étage et sera entièrement en place en septembre 1961.

La Second Covent Garden Property Company Limited et l'Eagle Star Insurance Company Limited se sont associées à votre compagnie pour constituer la Trizec Corporation Ltd. aux fins d'investir des fonds dans des entreprises immobilières canadiennes.

Le financement, par hypothèque et mise de fonds, de Place Ville Marie a été conclu.

Le financement de Wellington Square a été négocié avec un groupe d'institutions canadiennes.

Plus de \$5,000,000 ont été réalisés grâce à la vente d'actions de l'Investors Syndicate of Canada, Limited.

La vente d'une filiale possédant des postes d'essence et des usines de distribution en gros a produit \$6,800,000.

\$30,000,000 ont été consacrés aux réalisations de Place Ville Marie, Wellington Square et Brentwood. L'encaisse au 31 décembre 1960 dépassait \$6,000,000.

Les premiers dividendes ont été payés sur les actions privilégiées et communes.

L'ouverture a eu lieu en août du centre d'achats de Wellington Square dans le quartier des affaires de London, Ontario, la première entreprise complétée par votre compagnie.

Conseil D'Administration

*Louis-Philippe Gélinas
Albert Edward Grauer
*Leslie W. Haslett
John David Johnson
*Graham Dale Mattison
*Lazarus Phillips, C.R.
Neil F. Phillips
Geoffrey Edmund Phipps
Jean Hector Raymond, C.R.
Nicholas Miklos Salgo
W. Dent Smith
John Clarence Udd
William C. Warren
*Colin Wesley Webster
*William Zeckendorf
*William Zeckendorf, Jr.

Président de Geoftrion, Robert & Gélinas, Inc.
Président du Conseil de British Columbia Power Corporation, Limited
Vice-Président exécutif de Webb & Knapp (Canada) Limited
Président du Conseil de Canada Cement Company, Limited
Associé de Dominick & Dominick
Associé de Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman
Associé de Phillips, Bloomfield, Vineberg & Goodman
Président de Dominion Securities Corporation Limited
Président et Directeur de Alphonse Raymond, Limitée
Président de Nicholas Salgo & Company, Inc.
Président de Terminal Warehouses Limited
Président de Strategic Materials Corporation
Doyen, l'Ecole de Droit, Columbia University
Président de Canadian Import Company
Président de Webb & Knapp (Canada) Limited
Vice-Président de Webb & Knapp (Canada) Limited

***Membre du Comité Exécutif**

Direction

William Zeckendorf
Leslie W. Haslett
Frederick G. Flemming
David S. Owen
James A. Soden
William Zeckendorf, Jr.
Ronald R. Lanthier
G. Dale Rediker
John H. Baker
Edward R. Loftus
David G. Philpott
Robert L. Munro
Joseph H. Porteous

Président
Vice-Président exécutif
Vice-Président
Vice-Président
Vice-Président
Vice-Président et Secrétaire
Vice-Président
Trésorier
Contrôleur et Trésorier Adjoint
Vice-Président Adjoint
Vice-Président Adjoint
Vice-Président Adjoint
Vice-Président Adjoint
Secrétaire Adjoint
Secrétaire Adjoint

Fiduciaires pour les billets

Montreal Trust Company
Montreal Trust Company
The Royal Trust Company

Agents de transfert

Montreal, Toronto, Halifax, Winnipeg, Vancouver
Montreal, Toronto, Halifax, Winnipeg, Vancouver

Régistres

Webb & Knapp (Canada) Limited

Cinquième Rapport Annuel 1960

